

Kiinteistökehitys vuonna 2014

Spondan Kiinteistökehitys-liiketoimintayksikön vastuulla ovat kiinteistökehityshankkeet Suomessa. Vuonna 2014 Sponda edisti kiinteistökehitystoimintaansa tavoitteiden mukaisesti.

Sponda hakee kasvua ja kannattavuutta aktiivisella kiinteistökehityksellä. Toimitiloja kehitetään uudistamalla kiinteistökantaa ja rakennuttamalla uusia tiloja Spondan omistamille maa-alueille. Kaikki kiinteistökohteet rakennetaan pitkäaikaiseen omistukseen ja vuokraukseen.

Vuonna 2014 markkinoilla oli käynnissä isoja tilahakuja uusista ja jo olemassa olevista toimistokohteista, mutta yritykset olivat varovaisia tekemään toimitilapäätöksiä ja investointeja. Sponda pärjasi hyvin tiukassa kilpailussa, ja yhtiön hankkeet muodostivat merkittävän osan Helsingissä käynnissä olleista harvoista uudishankkeista.

Merkittäviä uudiskohteita Ilmalassa ja Lassilassa

Spondassa edistettiin useita kiinteistöjen kehitys- ja saneeraushankkeita vuonna 2014. Helsingin Ilmalaan rakennettavan Ilmalanrinne-toimistotalokokonaisuuden rakennustyöt käynnistettiin keväällä 2014. Näkyvälle paikalle ja erinomaisten kulkuyhteyksien äärelle rakennettavan kokonaisuuden ensimmäinen osa valmistuu vuoden 2016 alussa. Hanke on yksi pääkaupunkiseudun suurimmista meneillään olevista hankkeista. Ilmalanrinteen ennakkovuokrausaste oli vuoden 2014 lopussa 97 prosenttia.

Toinen Spondan käynnissä olevista uudiskohteista on Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän varteen, Lassilaan rakennettava toimistotalo Estradi. Kesällä 2015 valmistuvan rakennuksen ennakkovuokrausaste vuoden 2014 lopussa oli noin 50 prosenttia.

Tampereen keskustaan kaavaillun Ratinan kauppakeskushankkeen suunnittelu eteni, mutta lopullista investointipäätöstä ei tehty vielä vuoden 2014 aikana.

Saneerauksilla modernia toimistotilaa

Saneerauskohteista merkittävimpiä olivat tulevan toimistotalon ajanmukaistamishanke Ruoholahdessa, osoitteessa Porkkalankatu 20, Keskuskatu 1 B:n saneeraus moderniksi toimistotilaksi sekä Arkadiankatu 2:n osittainen peruskorjaus. Keväällä 2015 valmistuva Ruoholahden toimistotalo uudistetaan Sanoma Magazines Finland Oy:n ja Sanoma Pro Oy:n käyttöön.

Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2014 lopussa 133,1 miljoonaa euroa (2013: 108,2 miljoonaa euroa). Maa-alueiden osuus tästä oli 49,8 miljoonaa euroa, ja kiinteistökehityshankkeiden arvo 83,3 miljoonaa euroa.

Spondan kasvuennusteet noudattavat Suomen taloustilanteen näkymiä, joten yhtiö ei näe merkittävää kasvua vuodelle 2015. Tavoitteena on kuitenkin käynnistää uusia uudiskohdehankkeita myös vuonna 2015.

Kiinteistökehityksen markkinoitavat, aloitusvalmiit kehityskohteet

Toimistot	Kaupunki	Kem ²
Forum Virium Center	Helsinki	14 000
Estradi	Helsinki	5 000
Aviapolis	Vantaa	18 000
Energiakatu	Helsinki	10 000
Harkkokuja	Vantaa	18 000
Avec 2	Espoo	12 000
Ilmalanrinne	Helsinki	14 000
Väritehtaankatu	Vantaa	13 000

Naulakatu	Tampere	6 000
-----------	---------	-------

Liiketilakiinteistöt

Välivainio	Oulu	13 000
------------	------	--------

Kauppakeskukset

Kauppakeskus Ratina	Tampere	55 000
---------------------	---------	--------

Projektien aloitus edellyttää vähintään 50 prosentin ennakkovuokrausastetta ja yhtiön investointipäätöstä.

Käynnissä olevien kiinteistökehitysprojektien investoinnit

	Ilmalanrinne	Estradi	Keskuskatu 1 B	Porkkalankatu 20
Kokonaisinvestointi, M€	57,2	10,6	7,05	7,5
Hankkeesta investoimatta, M€	41,8	5,8	5,5	2,97
Aktivoidut korkokulut 31.12.2014 mennessä, M€	0,4	0,1	0,03	0,21
Valmistumisaika	joulukuu 2015	kesäkuu 2015	syyskuu 2015	huhtikuu 2015

133,1

Spondan kiinteistökehityssalkun arvo oli vuoden 2014 lopussa 133,1 miljoonaa euroa.